



**PLAZA N° 2 DE LA SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION
DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA
ALCAZAR DE SAN JUAN**

SENTENCIA: 00217/2025

CL MEDIODIA 8

Teléfono: 926540926, Fax: 926550437

Correo electrónico: mixto2.alcazardesanjuan@justicia.es

Equipo/usuario: EQL

Modelo: S40000 SENT TEXTO LIBRE ART 206.1 3° LEC

N.I.G.: 13005 41 1 2025 0000245

JVB JUICIO VERBAL 0000091 /2025

Procedimiento origen: /

Sobre COND. GNRLS. CTRTO. FINAC. GARNT. INMO. PRSTARIO. PER. FIS

DEMANDANTE D/ña. [REDACTED]

Procurador/a Sr/a. JOSE JAVIER SAINZ-PARDO MUÑOZ

Abogado/a Sr/a. JOSE EDUARDO RODRIGUEZ DE BRUJON FERNANDEZ

DEMANDADO D/ña. BANCO SANTANDER SA

Procurador/a Sr/a. ALMA MARIA BAEZA DIAZ-PORTALES

Abogado/a Sr/a.

SENTENCIA n° 217/2025

En Alcázar de San Juan, a diecisiete de octubre de dos mil veinticinco.

Vistos por don Javier García López, Magistrado-Juez del Tribunal de Instancia de Alcázar de San Juan y su partido, Sección Civil e Instrucción, Plaza n° 2, los presentes autos de **JUICIO VERBAL SOBRE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN**, registrados con el número **91/2025**, en los que han intervenido, como parte demandante, [REDACTED], representada por el Procurador de los Tribunales don José Javier Sainz-Pardo Ballesta y defendida por el Letrado don José Eduardo Rodríguez de Brujón Fernández; y como parte demandada, **BANCO SANTANDER S.A.**, representada por la Procuradora de los Tribunales doña Alma María Baeza Díaz-Portales y defendida por la Letrada doña María de los Ángeles Martínez González, en los que se ejercita una acción de nulidad de condiciones generales de la contratación.

La presente resolución se dicta en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por la representación procesal señalada de [REDACTED] se presentó, con fecha de entrada de 27.09.2024, demanda de juicio verbal frente a BANCO SANTANDER, S.A. que por turno correspondió a este Juzgado y en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, interesaba el dictado de sentencia por la que "con relación a la escritura de préstamo hipotecario aportada y suscrita por la parte actora en su relación con la demandada se declare el carácter abusivo de las estipulaciones siguientes del préstamo hipotecario:

1. Condición tercera bis. Tipo de Interés variable con redondeo al alza al múltiplo más cercano por exceso, al cuarto de punto.

2. Condición 4ª comisión de apertura 240,40.

3. Condición 4ª comisión por reclamación extrajudicial de cuotas impagadas. 15,03 euros.

4. Condición 5º gastos a cargo de la parte prestataria.

5. Condición 6ª intereses de demora, igualmente abusivos. Anatocismo. De añadir 5 puntos al tipo interés remuneratorio.

6. Condición 6ª BIS vencimiento anticipado por incumplimientos no esenciales y por devolución de cualquier cuota del préstamo, intereses o intereses de demora.

7. Condición decimotercera. Tratamiento de datos personales.

Y ello con la consecuencia inherente de devolución de cantidades conforme a la jurisprudencia imperante, más los intereses legales de dichas cantidades desde la fecha de pago hasta su efectiva devolución. Todo ello, DE FORMA ACUMULATIVA, con las anteriores peticiones principales expresa condena en costas a la parte demandada".

SEGUNDO. Admitida a trámite la demanda por decreto de 21.04.2025, se emplazó a la demandada para su contestación.



Por la representación procesal de BANCO SANTANDER, S.A. se presentó escrito de contestación a la demanda en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, solicitaba la desestimación íntegra de la demanda con condena en costas a la parte actora.

TERCERO. Tras ello, no solicitada la celebración de vista por ninguna de las partes, conforme al artículo 438 LEC, quedaron las actuaciones pendientes del dictado de sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. DECLARACIÓN NULIDAD CLÁUSULA REDONDEO AL ALZA, COMISIÓN DE APERTURA, CLÁUSULA GASTOS Y CLÁUSULA SOBRE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.

1.-La parte actora, [REDACTED], ejercita en la demanda una acción de nulidad, por su carácter abusivo, de determinadas condiciones generales de la contratación incluidas en la escritura de préstamo hipotecario suscrita con BANCO SANTANDER, S.A. con fecha 24.05.2001.

Concretamente, entiende que son abusivas y se debe declarar su nulidad de pleno derecho las cláusulas tercera bis sobre redondeo al alza del interés variable pactado al múltiplo más cercano por exceso al cuarto de punto, la cláusula cuarta sobre comisión de apertura de 240,40 €, la cláusula cuarta sobre comisión por reclamación de posiciones deudoras, por importe de 15,03 €; la cláusula quinta, sobre gastos a cargo de la parte prestataria, la cláusula sexta sobre interés de demora, la cláusula sexta bis sobre vencimiento anticipado y la cláusula decimo tercera sobre tratamiento de datos personales.

Como consecuencia de tal declaración, pretende la devolución de las cantidades abonadas en aplicación de las mismas.

2.-La entidad demandada, BANCO SANTANDER, S.A. se allana parcialmente a la demanda, reconociendo el carácter abusivo y nulidad de las cláusulas sobre comisión por reclamación de posiciones deudoras, interés de demora y vencimiento anticipado, si bien señala que respecto de la cláusula sobre comisión por reclamación de posiciones deudoras y vencimiento



anticipado existiría carencia sobrevenida del objeto por existir respecto de la primera una sentencia dictada en una acción colectiva que ya declaraba su nulidad y respecto de la segunda una nueva normativa que dejaba sin efecto la misma.

Respecto del resto de cláusulas impugnadas, sostiene su validez, señalando que no pueden calificarse de abusivas, siendo transparentes y no causando un desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes.

SEGUNDO. ALLANAMIENTO PARCIAL A LA NULIDAD DE LAS CLÁUSULAS RELATIVAS A COMISIÓN POR RECLAMACIÓN DE POSICIONES DEUDORAS, INTERÉS DE DEMORA Y VENCIMIENTO ANTICIPADO.

1.- Tal y como se ha expuesto, la entidad demandada se allana al reconocimiento del carácter abusivo y, por tanto, nulo de pleno derecho, de las condiciones generales de la contratación previstas en la escritura de préstamo hipotecario relativas a la comisión por reclamaciones de posiciones deudoras, interés de demora y vencimiento anticipado.

Efectuado el allanamiento y no apreciándose en el mismo fraude de ley o renuncia contra el interés general o en perjuicio de tercero (artículo 21 LEC) procede declarar la nulidad de pleno derecho de las citadas cláusulas.

2.- Precisamente porque la entidad demandada se ha allanado al carácter abusivo de tales cláusulas, sus alegaciones sobre carencia sobrevenida de objeto respecto de las mismas carecen de virtualidad. En todo caso, debe resaltarse que el reconocimiento de la nulidad de una cláusula en una acción colectiva no vincula a los procedimientos posteriores en los que se ejercitaba una acción individual por consumidores que no consta hubieran sido determinados individualmente en aquella sentencia, tal y como establecen el Tribunal Supremo (STS 123/2017, de 24 de febrero), el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (STJUE de 14 de abril de 2016) o el Tribunal Supremo (STC 148/2016, de 19 de septiembre). Entre las acciones colectivas y las acciones individuales no existe identidad objetiva, puesto que tienen objetos y efectos jurídicos diferentes, y por ello no cabe apreciar el efecto de cosa juzgada material. De tal forma que, en relación con los consumidores que no se personaron en el procedimiento en que se ejercitó la acción colectiva, el llamamiento que se les hace conforme al artículo 15 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no es suficiente para justificar la extensión frente a ellos



de la eficacia de cosa juzgada que establece el artículo 222.3 de la misma Ley.

TERCERO. CLÁUSULA REDONDEO AL ALZA DEL TIPO DE INTERÉS.

1.-Llevado a cabo un allanamiento por la entidad demandada a las cláusulas expuestas, la controversia se ciñe al resto de cláusulas impugnadas en la demanda.

La primera de ellas es la de redondeo al alza contenida en la estipulación tercera bis, que señala que *"dicho interés nominal de referencia, más la adición del margen constante antes pactado, se redondeará al alza al múltiplo más cercano, por exceso, al cuarto de punto.*

No acreditado por el Banco demandado que la cláusula de redondeo al alza haya sido negociada individualmente, se trata, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 02.03.2011, *"de un exceso meramente aleatorio, que pretende la simplificación del cálculo de la cantidad que debe ser abonada en concepto de interés y que se encuentra sometida al ámbito de la Ley 7/1998, sobre las Condiciones Generales de la Contratación y como tal sujeta a los controles de incorporación que el ordenamiento establece para estas, desde el momento en que provoca un desequilibrio importante en las prestaciones de las partes, pues la posición del Banco queda reforzada mediante la recepción de unos ingresos sin contraprestación, y contrariamente se debilita la posición del prestatario que se ve obligado a pagar siempre un exceso sin recibir nada a cambio. Tal desequilibrio, provocado por el banco, solo puede calificarse de contrario a la buena fe, pues no de otro modo se puede entender que no se opte por el redondeo a la fracción decimal más próxima o al cuarto de punto más próximo, que fácilmente permitiría repartir entre él y su cliente la oportunidad de beneficiarse del redondeo".*

En consecuencia, conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, procede declarar nula de pleno derecho la cláusula de redondeo.

2.- Además, no cabe hablar de retraso desleal, pues como señala la Ilma. Audiencia Provincial de Ciudad Real, por ejemplo en su Sentencia de 11.12.2023 (ROJ: SAP CR 1334/2023 - ECLI:ES:APCR:2023:1334) *"No puede invocarse la teoría de los actos propios ni del retraso desleal. Teorías que también venimos rechazando con el mero fundamento del pago de las cuotas de amortización o de los gastos. En modo alguno es admisible la alegación de infracción de la doctrina de los*



actos propios o del retraso desleal, según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, puesto que los clientes de la entidad bancaria, en tanto consumidores, han venido confiando reiteradamente en la bondad del contenido del contrato predispuesto por la entidad bancaria, encontrándose en condiciones de ejercitar la acción de nulidad de las cláusulas abusivas cuando de forma pública y notoria, y en base a la reciente jurisprudencia de los tribunales son plenamente conscientes del abuso cometido y de la obligación que les es impuesta de pagar unas cantidades que debieron ser asumidas por la entidad bancaria.

Conclusiones que avala la Sentencia del TJUE de 16 de julio de 2020".

CUARTO. COMISIÓN DE APERTURA.

1.- Sobre la cláusula que establece una comisión de apertura en los contratos de préstamo con garantía hipotecaria celebrados con consumidores nuestro Tribunal Supremo planteó por auto de 10 de septiembre de 2021 una cuestión prejudicial al Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), que dio lugar a que, en asunto C-565/2021, dictara sentencia de 16 de marzo de 2023 (ROJ: PTJUE 79/2023) en interpretación de los artículos 3 a 5 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

En esta sentencia, el TJUE da respuesta a las cuestiones planteadas declarando que dicha normativa europea "debe interpretarse en el sentido de que (...)

se opone a una jurisprudencia nacional que, a la vista de la normativa nacional (apartado 4.1 del anexo II de la Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios) que preceptúa que la comisión de apertura retribuye los servicios relacionados con el estudio, la concesión o la tramitación del préstamo o crédito hipotecario u otros servicios similares, considera que la cláusula que establece esa comisión forma parte del «objeto principal del contrato» a efectos de dicha disposición, por entender que tal comisión constituye una de las partidas principales del precio . (...)

(Que) para valorar el carácter claro y comprensible de una cláusula contractual que estipula el pago por el prestatario de una comisión de apertura, el juez competente



deberá comprobar, a la vista de todos los elementos de hecho pertinentes, que el prestatario está en condiciones de evaluar las consecuencias económicas que se derivan para él de dicha cláusula, entender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos en ella y verificar que no hay solapamiento entre los distintos gastos previstos en el contrato o entre los servicios que estos retribuyen. (...)

(Y que) no se opone a una jurisprudencia nacional que considera que (la cláusula de comisión de apertura) puede, en su caso, no causar, en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes que derivan del contrato, con la condición de que la posible existencia de dicho desequilibrio sea objeto de un control efectivo por el juez competente de conformidad con los criterios emanados de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia".

En resumen, en interpretación y a los efectos de los artículos 3 a 5 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril, el TJUE declara que la comisión de apertura no forma parte del objeto principal del contrato y que podrá ser sometida a un control efectivo de abusividad siempre que esté redactada de forma clara y comprensible.

2.- Tras recibir respuesta a la cuestión prejudicial planteada, el Tribunal Supremo dictó sentencia nº 816/2023, de 29 de mayo (ROJ: STS 2131/2023), destacando los parámetros con los que, conforme a la interpretación de la normativa comunitaria realizada por el TJUE en su sentencia de 16 de marzo de 2023, habría de realizarse por el juez competente el control efectivo de transparencia y abusividad de la comisión de apertura:

3.- En primer lugar, como "requisito previo de transparencia" para la licitud de la comisión de apertura, "para concluir que la cláusula que establece la comisión de apertura de un préstamo o crédito hipotecario es clara y comprensible, en cuanto a sus consecuencias jurídicas y económicas", los elementos que debe comprobar el juez a la vista de todas las circunstancias de hecho concurrentes según la sentencia del TJUE son:

"(i) Evaluar las consecuencias económicas que se derivan para el consumidor de dicha cláusula, lo que conllevará que pueda entender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos en ella.



(ii) Verificar que no hay solapamiento entre los distintos gastos previstos en el contrato o entre los servicios que estos retribuyen.

(iii) Comprobar que la entidad financiera ha suministrado la información obligatoria conforme a la normativa nacional y si la ha incluido en su oferta o publicidad previa en relación con el tipo de contrato suscrito.

(iv) Valorar la especial atención que el consumidor medio presta a una cláusula de este tipo, en la medida en que estipula el pago íntegro de una cantidad sustancial desde el momento de la concesión del préstamo o crédito".

Y ello, teniendo en cuenta los "instrumentos de comprobación" ofrecidos por el TJUE en su sentencia de 16 de marzo de 2023:

"(i)(...) el prestamista no tiene obligación de precisar en el contrato la naturaleza de todos los servicios proporcionados como contrapartida de la comisión de apertura, pero la naturaleza de tales servicios debe poder entenderse razonablemente o deducirse del contrato en su conjunto (apartado 32).

(ii)(...) ha de darse especial relevancia a la información que la entidad financiera debe ofrecer preceptivamente conforme a la normativa nacional, como la publicidad ofrecida sobre esa modalidad contractual (apartados 42 y 43). Más específicamente, el apartado 35 precisa:

«[i]ncumbe al juez nacional comprobar si la entidad financiera ha comunicado al consumidor elementos suficientes para que este adquiriera conocimiento del contenido y del funcionamiento de la cláusula que le impone el pago de la comisión de apertura, así como de su función dentro del contrato de préstamo (...)

(iii) De dicha información, el juez debe poder deducir que el prestatario está en condiciones de evaluar las consecuencias económicas derivadas de la cláusula y de entender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida.

(iv) También ha de valorarse la ubicación y estructura de la cláusula en el contrato (apartado 46)".

4.- Superado el "requisito previo de transparencia", la licitud de la comisión de apertura dependerá ya de la



superación del control de abusividad. Para ello, la Sala de lo Civil destaca los siguientes parámetros establecidos por el TJUE en su sentencia de 16 de marzo de 2023:

"(i) Respecto de la buena fe, que debe comprobarse que el prestamista tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, podía esperar razonablemente que este aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual (apartado 50).

(ii) Respecto del desequilibrio importante, que no cabe afirmar que una cláusula que establezca una comisión de apertura en un préstamo o crédito hipotecario no respete en todo caso el equilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes que derivan del contrato, sino que habrá que valorar que el coste no sea desproporcionado en relación con el importe del préstamo o que los servicios que se retribuyen con esta comisión no están ya incluidos en otros conceptos cobrados al consumidor (apartados 51, 58 y 59)".

5.- Recientemente el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha dictado sendas sentencias de 30 de abril de 2025 que, ratificando los anteriores criterios, señalan:

(i) El artículo 5 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993 , sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una jurisprudencia nacional que considera que satisface la exigencia de transparencia una cláusula contractual que, de acuerdo con la normativa nacional, estipula el pago por el consumidor de una comisión de apertura, cuyo destino es remunerar los servicios relacionados con el estudio, la concesión o la tramitación de un préstamo o crédito hipotecario u otros servicios similares, que no contiene la descripción detallada de la naturaleza de esos servicios ni la indicación del tiempo dedicado a prestarlos, siempre que el consumidor esté en condiciones de evaluar las consecuencias económicas que se deriven para él, de comprender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos por la referida cláusula y de comprobar que no hay solapamiento entre los distintos gastos previstos por el contrato o entre los servicios que dichos gastos retribuyen.

(ii) El artículo 5 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993 , sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una jurisprudencia nacional que, a la vista de la normativa nacional que preceptúa que la



comisión de apertura de un préstamo hipotecario retribuye los servicios relacionados con el estudio, la concesión o la tramitación del préstamo o crédito hipotecario u otros servicios similares, considera que la cláusula que impone tal comisión al consumidor satisface la exigencia de transparencia derivada del citado artículo 5, sin que dicha cláusula especifique detalladamente todos los servicios prestados a cambio de esa comisión al comunicarse el tipo de interés propuesto ni indique una tarifa horaria y sin que la entidad bancaria facilite al consumidor facturas detalladas en las que figure el desglose de esos servicios y los impuestos correspondientes, siempre que el consumidor esté en condiciones de evaluar las consecuencias económicas que se deriven para él, de comprender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos por la referida cláusula y de comprobar que no hay solapamiento entre los distintos gastos previstos por el contrato ni entre los servicios que dichos gastos retribuyen.

(iii) Los artículos 3 a 5 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a que el precio de los servicios cubiertos por una cláusula contractual que estipula una comisión de apertura, definida por la normativa nacional como la retribución de los servicios relacionados con el estudio, la concesión o la tramitación de un préstamo o crédito hipotecario u otros servicios similares, se exprese en forma de un porcentaje aplicado al importe del préstamo concedido, siempre que el consumidor esté en condiciones de evaluar las consecuencias económicas que para él se deriven de esa cláusula, de comprender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos por dicha cláusula y de comprobar que no hay solapamiento entre los distintos gastos previstos por el contrato. En dicho supuesto, tal cláusula no debe crear, en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.

(iv) Los artículos 3 y 4, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a una jurisprudencia nacional que considera que una cláusula contractual que, de acuerdo con la normativa nacional, estipula el pago por el consumidor de una comisión de apertura, cuyo destino es remunerar los servicios relacionados con el estudio, la concesión y la tramitación singularizada de una solicitud de préstamo o crédito hipotecario, puede no causar, en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato, y ello sin que el profesional



esté obligado a detallar la naturaleza de los servicios remunerados por esa comisión ni el coste de cada uno de ellos, siempre que la posible existencia de tal desequilibrio pueda ser objeto de un control efectivo por el juez competente de acuerdo con los criterios que emanan de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, comparando, si es necesario, el importe de una comisión de apertura impuesta a un prestatario y el coste medio de las comisiones de apertura identificadas en un período reciente.

6.- Tal resolución del Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha determinado un nuevo pronunciamiento del Tribunal Supremo, en sentencia de 17 de junio de 2025 (ROJ: STS 2619/2025 - ECLI:ES:TS:2025:2619) reafirmando su doctrina tras el dictado de la sentencia del TJUE. Así, señala esta sentencia que *"el Tribunal de Justicia indica expresa y terminantemente que la jurisprudencia española (la que emana de esta sala) en materia de comisión de apertura es plenamente concorde con la Directiva 93/13, de 5 de abril, sobre cláusulas abusivas en contratos con consumidores. Por lo que damos por reproducido, a todos los efectos, lo expresado en la sentencia 816/2023, de 29 de mayo.*

5.- *Consideramos que la posterior sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Octava) de 5 de junio de 2025, C-280/24, no desvirtúa lo anterior por varias razones: (i) se refiere a un contrato de crédito al consumo y no a un contrato de préstamo hipotecario; (ii) analiza cláusulas relativas a la formalización del préstamo y gastos administrativos, de mayor amplitud que lo que en el derecho nacional se entiende por comisión de apertura; y (iii) de hecho, pese a ser la misma Sala del Tribunal (octava) y el mismo ponente (Sr. Rodin) quienes han dictado las dos sentencias de 30 de abril pasado y la de 5 de junio, esta última ni siquiera menciona las de 30 de abril".*

7. La comisión de apertura, en este concreto caso, se encuentra recogida en la cláusula cuarta (comisiones), párrafo primero de la escritura de préstamo, señalándose que *"El Banco percibirá en concepto de comisión de apertura la cantidad de CUARENTA MIL PESETAS, equivalentes a 240,40 EUROS, devengada y a satisfacer por la parte prestataria de una sola vez, al formalizarse esta operación.*

8. La citada cláusula supera, en primer lugar, el "requisito previo de transparencia":

a) La cláusula cumple con los requisitos del apartado 4.1 del anexo II de la Orden del Ministerio de la Presidencia



de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios -como con los que, con análogo contenido, estableció posteriormente la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, y hoy la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario-.

Examinada la cláusula del contrato se comprueba que: (i) comprende todos los gastos de estudio, concesión o tramitación del préstamo hipotecario, u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionada por la concesión del préstamo; (ii) se integra en una única comisión, denominada "comisión de apertura"; (iii) se establece expresamente el devengo de la comisión por una sola vez; y (iv) su importe y su forma y fecha de liquidación están especificados en la propia cláusula contractual.

b) "En cuanto a la posibilidad de que el consumidor pueda entender la naturaleza de los servicios prestados en contrapartida a la comisión de apertura", la cláusula figura claramente en la escritura pública, individualizada en relación con otros pactos y condiciones, sus términos están resaltados y queda claro, mediante una lectura comprensiva, que consiste en un pago único e inicial. Y respecto de lo que supone económicamente, también es fácilmente comprensible en cuanto a su coste, que está predeterminado e indicado numéricamente o por referencia a un porcentaje de sencilla aplicación sobre el capital prestado.

c) Examinada la escritura de préstamo hipotecario, no se advierte que exista un solapamiento de comisiones por el mismo concepto, otras cláusulas que establezcan, además de la comisión de apertura, otro tipo de comisiones por el estudio, tramitación y concesión del préstamo. En la escritura pública se introducían otras comisiones, sí, pero por conceptos distintos a los que remunera la comisión de apertura.

d) No resulta necesario, además, que dicha cláusula especifique detalladamente todos los servicios prestados a cambio de esa comisión al comunicarse el tipo de interés propuesto, ni indique una tarifa horaria, ni que facilite al consumidor facturas detalladas en las que figure el desglose de esos servicios y los impuestos correspondientes, siempre que el consumidor esté en condiciones de evaluar las consecuencias económicas que se deriven para él.



De esta forma, puede concluirse que la parte actora estaba en condiciones de evaluar las consecuencias económicas de la cláusula impugnada y de entender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida.

9. La cláusula de comisión de apertura de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria supera también el control de contenido o abusividad:

"Respecto de la proporcionalidad del importe", a fin de evaluar que no constituya, en contra de las exigencias de la buena fe, un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes, la cláusula objeto de litigio no excede de los límites cuantitativos establecidos por el Tribunal Supremo en su sentencia nº 816/2023, de 29 de mayo, por remisión a *"las estadísticas del coste medio de comisiones de apertura en España accesibles en internet, (conforme a las cuales) dicho coste oscila entre 0,25% y 1,50%"*. La comisión de apertura de la escritura de préstamo hipotecario controvertida era de 240,40 € y el capital prestado ascendía a 24.040,48 €, de modo que suponía un 1 % y, por tanto, dentro de los márgenes señalados por el Tribunal Supremo.

10. Por todo ello, debe desestimarse la pretensión ejercitada, de nulidad por abusividad, de la cláusula sobre comisión de apertura inserta en el préstamo hipotecario litigioso.

QUINTO. CLÁUSULA GASTOS.

1.- Por último, se discute el carácter abusivo de la cláusula gastos incluida en la estipulación quinta de la escritura de préstamo hipotecario.

En relación al carácter abusivo de la cláusula sobre imposición de gastos a la parte prestataria, como señala la Sentencia de la Ilma. Audiencia Provincial de Ciudad Real de fecha 22.07.2024 (Roj: SAP CR 839/2024 - ECLI:ES:APCR:2024:839) *"a estas alturas no puede ya sostenerse la validez de una cláusula que impone al prestatario el pago de la totalidad de los gastos derivados de la constitución de una hipoteca, en este caso, que garantiza la devolución del préstamo que el recurrente le concede para financiar la adquisición de la vivienda sobre la que se constituye la hipoteca, no puede sostenerse que el prestatario, del que no se cuestiona su condición de consumidor, fue suficientemente informado sin practicar prueba alguna al respecto.*



En cuando a las consecuencias de la declaración de nulidad, como dice la STS de 20/05/2021 : " 1.- Esta sala, tanto en su propia jurisprudencia, como por asunción de la emanada del TJUE, ha establecido los criterios que deben regir la distribución de gastos e impuestos derivados de la celebración de los préstamos hipotecarios con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, una vez que la cláusula contractual que atribuía su pago en exclusiva al prestatario/consumidor es declarada abusiva.

2.- Sobre la abusividad de ese tipo de cláusulas, declaramos en las sentencias de Pleno 44/2019, 46/2019, 47/2019, 48/2019 y 49/2019:

"si no existiera la cláusula controvertida, el consumidor no tendría que pagar todos los gastos e impuestos de la operación, puesto que en virtud de las disposiciones de Derecho español aplicables (Arancel de los notarios, Arancel de los Registradores, Código Civil, etc.) no le corresponde al prestatario en todo caso el abono de la totalidad de tales gastos y tributos, por lo que la introducción de dicha estipulación implica un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes en el contrato, que determina su abusividad. Máxime teniendo en cuenta la naturaleza del servicio objeto del contrato, que es la financiación de la adquisición de un bien de primera necesidad como es la vivienda habitual".

3.- Como hemos declarado en la sentencia 457/2020, de 24 de julio, esta doctrina jurisprudencial de la Sala ha sido confirmada por la STJUE de 16 de julio de 2020, en los asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19.

4.- Las consecuencias prácticas de la citada jurisprudencia son las siguientes:

(i) Respecto de los gastos de notaría, conforme a la normativa notarial (art. 63 Reglamento Notarial, que remite a la norma sexta del Anexo II del RD 1426/1989, de 17 de noviembre) deben ser abonados por los interesados, que en el caso del préstamo hipotecario son ambas partes, por lo que deben abonarse por mitad. Criterio que vale tanto para la escritura de otorgamiento como para la de modificación del préstamo hipotecario.

En cuanto a la escritura de cancelación de la hipoteca, como el interesado en la liberación del gravamen es el prestatario, a él le corresponde este gasto.



Y por lo que respecta a la [REDACTED] las distintas escrituras notariales relacionadas con el préstamo hipotecario, deberá abonarlas quien las solicite, en tanto que la solicitud determina su interés.

(ii) En lo que se refiere a los gastos del Registro de la Propiedad, el Arancel de los Registradores de la Propiedad atribuye el gasto a quien a cuyo favor se inscriba o anote el derecho. Como la garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista, será a éste al que corresponda el pago de los gastos que ocasione la inscripción del contrato de préstamo hipotecario. Mientras que como la inscripción de la escritura de cancelación libera el gravamen y, por tanto, se inscribe en favor del prestatario, a él le corresponde este gasto.

(iii) Respecto de los gastos de gestoría, con anterioridad a la Ley 5/2019 no había ninguna norma legal que atribuyera su pago a ninguna de las partes. En consecuencia, en aplicación de la jurisprudencia del TJUE, a partir de la sentencia 555/2020, de 26 de octubre, establecimos que su pago debe atribuirse íntegramente a la entidad prestamista.

(iv) Por último, en lo que respecta a los gastos de tasación, la legislación anterior a la Ley 5/2019 tampoco contenía previsión al respecto, por lo que, también en aplicación de la jurisprudencia del TJUE, la sentencia de Pleno 35/2021, de 27 de enero, estableció que su pago correspondía al prestamista".

2.- La anterior jurisprudencia determina, por tanto, que proceda la declaración de nulidad, por su carácter abusivo, de la estipulación sobre gastos impugnada, con las consecuencias señaladas por la resolución citada.

SEXTO. TRATAMIENTO DATOS PERSONALES.

1.- Por último, impugna también la parte actora la cláusula decimo tercera sobre tratamiento de datos personales.

A juicio de la actora la citada cláusula sería abusiva en cuanto facultaría a BANCO SANTANDER, S.A. para hacer un uso de los datos personales del consumidor para fines distintos de los necesarios para hacer posibles las operaciones propias de la relación contractual, lo que incluiría la elaboración de perfiles con fines comerciales, que sería contrario al art. 4



de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos vigente en aquel momento, [REDACTED]

2.- Analizada la cláusula, su contenido no adolece de falta de concreción o vaguedad en su redacción, pues es claro y concreto, lo que excluye cualquier falta de transparencia.

Cuestión distinta es si dicho contenido se acomoda a las exigencias del art 4 de la Ley de Protección de Datos vigente en el momento de su redacción, en cuanto a las finalidades para las que ceden los datos de carácter personal.

El artículo 4 exigía que *"Los datos de carácter personal sólo se podrán recoger para su tratamiento, así como someterlos a dicho tratamiento, cuando sean adecuados, pertinentes y no excesivos en relación con el ámbito y las finalidades determinadas, explícitas y legítimas para las que se hayan obtenido"*. Por tanto, venía a establecer la necesidad de que las finalidades para las que se ceden los datos de carácter personal quedaran especificadas e individualizadas a fin de que el titular de los datos conociera el destino de los mismos y en consecuencia pudiera prestar el consentimiento al que se refería el artículo 6 de la misma norma. Y eso es lo que ocurre en la cláusula impugnada, que recoge claramente, para que el consumidor tuviera conocimiento previo, la finalidad a la que iban a ser aplicados los datos personales.

3.- En cuanto a la utilización de los datos cedidos para la elaboración de perfiles comerciales o a efectos de ofrecer productos o servicios bancarios, y de análisis de riesgos para futuras operaciones, se adapta plenamente a los requisitos del artículo 4 ya citado, pues se trata de una finalidad concreta legítima perfectamente individualizada y relacionada con la actividad de la entidad financiera, por lo que existe un interés legítimo en la utilización de los datos, consentido por el titular de tales datos previa la información exigida por el art 5 de la misma norma.

4.- Y, por último, tampoco puede considerarse que impida el ejercicio de los derechos de cancelación o modificación pues la cláusula informa, no sólo de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, sino que también indica donde se pueden verificar, con un criterio de fácil ejercicio para el usuario si desea hacer uso de ese derecho al permitir se verifiquen en el servicio de atención al cliente.

5.- Por tanto, conforme a lo expuesto, no cabe apreciar el carácter abusivo de la cláusula analizada.

SÉPTIMO. CONSECUENCIAS NULIDAD. INTERESES.

1.- Junto con la declaración de nulidad, la parte actora interesaba en la demanda la devolución de las cantidades abonadas en aplicación de las cláusulas declaradas nulas, por lo que procede acceder a lo interesado, condenando a la entidad demandada al abono de las cuantías que hubiera percibido de la consumidora en aplicación de las cláusulas cuya nulidad se declara en este procedimiento.

2.- Concretamente, respecto de la cláusula gastos, al aportarse los documentos (facturas) que justifican la reclamación dineraria, se está en condiciones de concretar su importe en esta resolución, al proceder la condena a la entidad demandada al abono del 50 % de los gastos de Notaría (242,68 €) y el 100 % de los gastos de Registro y gestoría (68,04 € más 105,54 €), en consonancia con la jurisprudencia del Tribunal Supremo expuesta.

3.- Respecto de los intereses, procede el devengo del interés legal del dinero desde la fecha en que se abonó el importe de la cláusula nula y hasta la fecha de esta sentencia. Desde la fecha de esta sentencia y hasta su completo pago se devengará el interés legal del dinero incrementados en dos puntos conforme al artículo 576 LEC

En efecto, por un lado, la Ilma Audiencia Provincial de Ciudad Real ha señalado que *"La Sala quiere poner de manifiesto que es fundamento reiterado en la revisión y aplicación de las cláusulas abusivas, tal como reitera el TJUE en numerosas resoluciones es el re-equilibrio contractual y la reposición al consumidor al estado inicial dejando de aplicar tal cláusula, debe concluirse que el consumidor no puede salir perjudicado por su aplicación y por tanto el interés legal debe jugar desde que fue abonada tal cantidad, so pena de no reponer al mismo a dicha situación y protección, pues si percibe tiempo después la misma cantidad dineraria, a pesar de la depreciación monetaria, no resulta repuesto sino perjudicado"*. Así lo confirma, de nuevo, la STS de 23 de enero de 2019 en su FD NOVENO: *"Con la consiguiente obligación de la entidad prestamista de abonar al prestatario las cantidades indebidamente abonadas como consecuencia de la aplicación de la cláusula anulada, con los intereses legales devengados desde la fecha de su pago"* (SAP CIUDAD REAL de 26.10.2023).

Y, por otro lado, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18.10.2024 (ROJ: STS 5065/2024 - ECLI:ES:TS:2024:5065) ha señalado que *"conforme a lo establecido en la sentencia de*



pleno, 725/2018 de 19 de diciembre, para dar efectividad al art. 6.1 de la Directiva, en lo que respecta a los intereses que han de devengar las cantidades que debe percibir el consumidor, resulta aplicable analógicamente el art. 1896 CC, debiendo en consecuencia abonarse el interés legal desde el momento en que se recibió el pago indebido, en este caso, se produjo el beneficio indebido".

4.- Procede, por todo ello, la estimación parcial de la demanda, declarando la nulidad, por su carácter abusivo, de las cláusulas sobre redondeo al alza del tipo de interés, comisión por reclamación de posiciones deudoras, cláusula gastos, interés de demora y vencimiento anticipado. Y condenando a la entidad bancaria a la restitución de las cantidades percibidas en aplicación de las citadas cláusulas en los términos que han sido señalados.

No se aprecia, sin embargo, el carácter abusivo del resto de cláusulas impugnadas en la demanda.

OCTAVO. COSTAS.

La estimación parcial de la demanda no conlleva en este caso, dada la primacía del derecho de la UE y la aplicación al caso del principio de efectividad, la aplicación automática del artículo 394.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, toda vez que se ha declarado la nulidad de varias cláusulas contenidas en la escritura de préstamo hipotecario.

Resulta de aplicación, por tanto, la jurisprudencia del Tribunal Supremo establecida al respecto en sentencia nº 977/2022, de 21 de diciembre (ROJ: STS 4734/2022), que nos recuerda que:

"Las exigencias previstas en los arts. 6.1 y 7.1 de la Directiva 93/13/CEE y los principios de no vinculación y de efectividad del Derecho de la UE, sin obstaculizar el derecho conferido por la Directiva 93/13 a los consumidores a un control judicial efectivo del carácter potencialmente abusivo de cláusulas contractuales, conducen a que estimadas en este caso las acciones de nulidad por abusivas de varias cláusulas, proceda la imposición de las costas de la primera instancia al banco demandado, sin que impida este pronunciamiento la no estimación de la totalidad de todas ellas o de las pretensiones restitutorias, conforme con la sentencia del Tribunal de Justicia de 16 de julio de 2020, asuntos acumulados C-224/19 y C- 259/19 "



Con posterioridad, se pronuncian en los mismos términos, entre otras, las sentencias 43/2024, de 16 de enero, y 1123/2024, de 23 de septiembre, que recuerda que pacífica y extensa doctrina tiene declarado que, estimada la acción de nulidad por abusiva de la cláusula de gastos, multidivisa, vencimiento anticipado, e intereses moratorios, aunque no se estimen la totalidad de todas las cláusulas impugnadas en los términos inicialmente establecidos en la demanda, o la totalidad de las pretensiones restitutorias, procede la imposición de las costas de la primera instancia al banco demandado, conforme con la sentencia del TJUE de 16 de julio de 2020, C-224/19 y C-259/19, CaixaBank y BBVA.

En este caso, conforme a la jurisprudencia expuesta, la declaración de nulidad de varias de las cláusulas impugnadas justifica la imposición de costas a la parte demandada.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación; en nombre de S.M. El Rey;

FALLO

Que **DEBO ESTIMAR Y ESTIMO PARCIALMENTE** la demanda interpuesta por la representación procesal de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] frente a **BANCO SANTANDER, S.A.** y, en consecuencia:

- Se declara la nulidad de pleno derecho, por su carácter abusivo, de las siguientes cláusulas contenidas en la escritura pública de préstamo hipotecario suscrita entre las partes con fecha 24.05.2001:

1.- Cláusula tercera bis, sobre redondeo al alza al múltiplo más cercano por exceso al cuarto de punto.

2.- Cláusula cuarta, sobre comisión por reclamación de posiciones deudoras.

3.- Cláusula Quinta, de atribución de gastos a cargo del prestatario.

4.- Cláusula sexta, sobre intereses de demora.



5.- Cláusula Sexta bis, sobre vencimiento anticipado por el impago de una sola cuota.

- Se condena a la demandada a que, como consecuencia del carácter abusivo de las citadas cláusulas, abone las cuantías abonadas por la consumidora en aplicación de las mismas. En relación con la cláusula gastos, se condena a la demandada a que pague a la parte actora la cantidad de **416,26 €**; cantidad que devengará el interés legal del dinero desde la fecha en que se abonaron los gastos reclamados y hasta la fecha de esta sentencia y el interés legal del dinero incrementados en dos puntos desde la fecha de esta sentencia y hasta su completo pago.

- No ha lugar al resto de pretensiones ejercitadas en la demanda.

Con condena en costas a la parte demandada.

Contra esta resolución cabe formular **RECURSO DE APELACIÓN**, que se interpondrá ante la Audiencia Provincial de Ciudad Real en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación, conforme disponen los artículos 458 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Líbrese testimonio de esta resolución a las actuaciones y únase el original al Libro de Sentencias Electrónico obrante en este Juzgado.

Así por esta mi sentencia, lo acuerda, manda y firma D. Javier García López, Magistrado-Juez del Tribunal de Instancia de Alcázar de San Juan y su partido, Sección Civil e Instrucción, Plaza nº 2.



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.



Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



